

2. Causa, motivo y fin del negocio

(SENTENCIA 30 JUNIO 1948)

ANTECEDENTES.—El 6 de julio de 1943, ante el Juzgado de Primera Instancia número 2, de Barcelona, doña Josefa y doña María M. formularon demanda en juicio declarativo de mayor cuantía contra doña Dolores G. y sus hijos don Juan, don José y doña Angeles C., sobre cumplimiento de contrato, fundada en los siguientes hechos:

Que en 17 de mayo de 1919 el fallecido don Juan C., marido y padre de los demandados, y las actoras celebraron un contrato privado, cuyo contenido y cláusulas más importantes eran las siguientes: En el preámbulo del documento las partes otorgantes declaraban poseer, respectivamente, propiedades en el término de San Vicente de Sarriá, que se hallaban afectadas por la calle de la Industria, no urbanizada entonces en toda su extensión, añadiendo que, a fin de que los terrenos que las señoras M. poseían de su finca, con fachada a la calle de G., pudieran tener fachada a la calle de la Industria, el día que ésta se abriera en aquel trozo, pactaban y convenían que transcurridos quince años, a contar de la fecha del convenio, o antes de este plazo, siempre que se abriera la calle de la Industria en aquel punto, don Juan C., por sí y los suyos, se comprometía y obligaba a vender, libre de cargas, a las hermanas M. o los suyos las porciones delimitadas de terreno que se indicaban para cada una, al precio de 75 céntimos el palmo cuadrado. En su virtud, las señoras M. o los suyos podrían exigir del señor C. o los suyos que les otorgara las ventas, pasados quince años, a contar de la fecha del contrato. Y las señoras M. podrían exigir del señor C. les vendiera; y el señor C. exigir a las señoras M. que le compraran las respectivas porciones antes de los quince años, si se abría la calle de la Industria; pero el derecho de las señoras M. quedaba limitado a la compra, y la obligación del señor C. limitada a la venta de las partes colindantes con los terrenos de las señoras M.

Que don Juan falleció el 12 de mayo de 1930 con testamento, en el que instituyó usufructuaria de sus bienes a su esposa, la demandada doña Dolores G., y herederos a sus hijos, los cuales, por lo tanto, asumieron las obligaciones que competían a su causante.

Que, en resumen, don Juan C. se obligó a vender a las demandantes, por el precio referido, las dos porciones de terreno que se reseñaban en dicho contrato, reconociendo el derecho de los actores a exigir a él, o a los suyos, el otorgamiento de escritura pública, una vez transcurridos quince años, y que a ello se encaminaba la petición de la demanda.

Los demandados, en escrito de 30 de agosto de 1943, contestaron a la demanda, alegando, entre otros extremos, que los demandantes carecían de acción y derecho para entablar la demanda, ya que el contrato en cuestión tenía por objeto, según sus propios términos, el facilitar a las señoras M. que sus terrenos con fachada a la calle de G. pudieran tener fachada a la calle de la Industria y que, por lo tanto, el contrato se fundaba en la consideración de que dichas señoras eran y continuasen siendo, ellas o sus herederos, propietarios de dichos terrenos, pues si éstos pasaban a terceros, la obligación quedaba extinguida; y así había acontecido. Y, además, que en el documento se afirmaba que, si antes de transcurrir los quince años se abriera dicha calle, quedaba establecida una promesa recíproca de compraventa, pudiendo exigir las señoras M. que el señor C. les vendiese y éste que le comprasen; pero, en cambio, después de transcurridos quince años, las señoras M. podían exigir la compra al señor C., mientras que éste no podía exigir nada, lo que era absurdo, poniéndose, por tanto, de manifiesto que la condición necesaria

para el cumplimiento de la obligación no dependía de la sola voluntad de uno de los contratantes, sino de la de un tercero (el Ayuntamiento).

Evacuado el trámite de réplica en escrito de 17 de septiembre de 1943, las actoras alegaron que el fin que se proponen los otorgantes de un contrato, al igual que los móviles de los contratantes, no influyen en la validez de las convenciones ni tienen nada que ver con el objeto o la causa de las mismas, y menos influyen todavía los propósitos o el destino que se piensa dar a las cosas que constituyen el objeto del contrato, pues en él sólo influyen el consentimiento, objeto y causa. Y en cuanto a la supesta falta de reciprocidad, tampoco era exacto lo alegado, pues el señor C. se obligó a entregar unos miles de palmos de terreno y tenía que recibir su valor exacto, por lo que no había ni mayor igualdad en la contraprestación ni más equivalencia, y en cuanto a la fijación de plazo en el contrato, lejos de no señalarse ninguno, se fijaban dos: el primero, al abrirse la calle de la Industria, y el segundo, al transcurrir quince años; y que era falso se dijera en el contrato que al transcurrir los quince años podían las actoras exigir la compra y el señor C. no podía exigir la venta, sino que precisamente decía lo contrario.

Con escrito de dúplica de 8 de octubre de 1943, los demandados insistieron en lo que alegaron en la contestación, añadiendo que no habiéndose establecido plazo en el contrato después de transcurridos los quince años ni habiéndose señalado por los Tribunales, era injusto el pedido de las actoras.

El 11 de agosto de 1944 el Juez de Primera Instancia del Distrito número 2 de Barcelona dictó sentencia por la que, teniendo por existente, válido y eficaz el contrato, y, ello no obstante, desestimando la demanda, absolvió a los demandados de cuantos pedimentos en ella se contenían, puesto que no se habían cumplido las condiciones pactadas.

Interpuesta apelación, la Sala segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de Barcelona, en 10 de diciembre de 1945, dictó sentencia condenando a los demandados a que otorgasen a favor de los demandantes escritura pública de venta de las parcelas reseñadas por el precio convenido, revocando, por tanto, el fallo del Juzgado en lo que se opusiera a éste y confirmando en lo demás.

MOTIVOS DEL RECURSO.—Primero. Fundado en el número 1.º del artículo 1.692 de la L. E. C. Interpretación errónea del contrato y de la intención de los contratantes, no ya como mera cuestión de hecho, sino como punto de doctrina legal comprendido en los artículos del Código civil que regulan la interpretación de los contratos. Según la sentencia recurrida, la voluntad consignada en el documento se manifiesta en el sentido que, al transcurrir el término de quince años, queda purificada la obligación, sin quedar sujeta a condiciones de ninguna clase, y los actores pueden exigir de los demandados la venta al precio convenido. Pero para llegar a este resultado es preciso incidir en el error de no reparar que los diversos párrafos numerados del documento son consecuencia y ejecución del preámbulo del mismo, según el cual, lo que las partes pretendieron fué dar fachada a los terrenos de las señoras M. a la calle de la Industria, el día que ésta se abriera. Al dejar dichas señoras de ser propietarias de tales terrenos (hecho reconocido en la sentencia) y al no abrirse la calle de la Industria (hecho también reconocido) es evidente que, al desconectar el párrafo segundo del documento del preámbulo, se incide en el error de considerar como obligación pura la que en realidad era condicional—con condición suspensiva prevista en los artículos 1.113, 1.114 y 1.117 del Código civil—. La cualidad de dueñas de terrenos en San Vicente de Sarriá que tenían las señoras M. al tiempo de otorgar el documento no sólo constituye una condición, sino que, en realidad, integra un supuesto de nacimiento de la voluntad de las partes y una circunstancia que expresa la finalidad perseguida. Y

aunque se considerase que la cualidad de dueñas de esos terrenos no constituye una condición suspensiva, si implicaría en todo caso la base de la voluntad, de la finalidad y del objeto perseguido por las partes, y, por tanto, al dejar dichas señoras de ser dueñas de los terrenos y al no tener, en consecuencia, la finalidad de abrir a éstos fachada en la calle de la Industria, ha desaparecido el propósito que quisieron lograr las partes, y, por tanto, no se puede condenar a una de ellas a que ejecute lo que está en pugna con lo que las mismas partes se propusieron realizar. Y por lo que respecta a la condición de que se abriera la calle de la Industria, ninguna duda puede haber de que ésta es una verdadera condición suspensiva, y, por tanto, que no habiéndose abierto dicha calle, la condición no se ha cumplido, por lo que no pudo condenar la sentencia en los términos en que lo hace. La indagación de la intención de las partes y del verdadero sentido jurídico del documento pone de manifiesto los errores en que incidió el Tribunal de Instancia, tanto al aplicar los artículos que regulan la interpretación de los contratos (1.281, 1.286 y 1.289 del Código civil), como los que definen los contratos sujetos a condición (1.113, 1.114 y 1.117 del Código civil), que por lo mismo resultan infringidos, así como también la doctrina legal contenida en las sentencias que confirman el contenido de dichos preceptos.

Segundo. Fundado en el número 1.º del artículo 1.692 de la L. E. C. Se consideran infringidos, por aplicación indebida, los artículos 1.450 y 1.451 del Código civil.

Tercero. Fundado en el número 7.º del artículo 1.692 de la L. E. C. En la apreciación de la prueba ha habido error de hecho que resulta de documento auténtico, que demuestra la equivocación evidente del juzgador.

CONSIDERANDOS.—Primero. Que por haber quedado fuera de discusión la validez del contrato de promesa de venta, que en 18 de mayo de 1919 celebraron mediante documento privado las demandantes con don Juan C., que obligaba a sus herederos, los demandados ahora recurrentes, queda únicamente como cuestión concreta a dilucidar el alcance y extensión de sus estipulaciones para deducir la fuerza de las mismas en función de las condiciones que aparecen limitando su eficacia.

Segundo. Que el recurrente, en el primer motivo del recurso, apoyado en el número 1.º del artículo 1.692 de la Ley procesal civil, plantea ante esta Sala la cuestión de la interpretación jurídica del antes aludido contrato, que, por haber sido efectuada, a su juicio, con error por el Tribunal *a quo*, ha motivado la infracción con su fallo de los diferentes artículos del Código civil que cita referentes a la interpretación de los contratos, los efectos de las condiciones que se imponen a una obligación y el precepto cardinal en nuestro Derecho de que las obligaciones que nacen de los contratos son ley entre las partes y a su tenor deben cumplirse aquéllos, y esta cuestión de la interpretación de los negocios jurídicos, traída a la casación, viene siendo objeto de continuada jurisprudencia de esta Sala, que en la doctrina más reciente enseña que cuando la interpretación constituye la verdadera *quaestio juris* del litigio, el criterio de la Sala sentenciadora puede ser revisado en casación al amparo del número 1.º del artículo 1.692, ya citado, de la Ley procesal, si se advierte que la equivocación del juzgador nace de aplicar con visible error los preceptos del Código civil relativos a la interpretación del contexto de

los negocios jurídicos, y aconteciendo esto en el caso presente, hay que estimar adecuada la vía que el recurrente emplea para impugnar la sentencia recurrida y procede entrar en el examen de la cuestión que se somete a estudio de esta Sala.

Tercero. Que en el contrato referido de 17 de mayo de 1919, base de la demanda, se establece en síntesis que como ambas partes, respectivamente, poseen terrenos en término de San Vicente de Sarriá, que se hallan afectados por la calle de la Industria, no urbanizada aún en toda su extensión, a fin de que los terrenos que las señoras M. poseen en su finca M. B., con fachada a la calle de G., puedan tener también fachada a la calle de la Industria cuando ésta se abra en aquel trozo, pactan y convienen que, transcurridos quince años, a partir de la fecha del convenio, o antes si se abriera la calle de la Industria, el señor C., o los suyos, promete vender determinadas parcelas de su propiedad, que se reseñan, a las señoras M., al precio de 75 céntimos el palmo cuadrado, de forma que, pasados quince años, las señoras M., o los suyos, podrán exigir al señor C., o los suyos, que les otorguen la venta; pero si antes de los quince años se abriera la calle de la Industria, las señoras M. podrán exigir del señor C. que les venda, y el señor C. podrá exigir de las señoras M. que le compren, quedando convenida en este segundo evento una reciprocidad de derechos y obligaciones que no aparece establecida en el primer supuesto de transcurrir los quince años, que es el plazo máximo fijado para el nacimiento de la exigibilidad de la obligación, pero sin que se determine la fecha hasta la cual podrán las señoras M. hacer uso de su derecho, y esta misma indeterminación y la falta de reciprocidad, contraria a la letra del artículo 1.256 del Código civil, que prohíbe que el cumplimiento de un contrato quede al arbitrio de uno de los contratantes, contribuyen ya por su parte a mermar la eficacia del contrato en cuestión.

Cuarto. Que la Sala sentenciadora, al interpretar el contrato cuya eficacia se discute, distingue entre el fin particular a que cada persona determinada se propone dedicar la cosa cuya propiedad adquiere por compra, lo que se llama fin del contrato, del fin próximo que todos los compradores o el comprador abstracto, se propone en la celebración del convenio, que es, a juicio de la Sala, la causa eficiente del mismo, o sea adquirir la cosa comprada, y, fundándose en tal distinción, entiende, que las manifestaciones insertas en el documento que preceden a las palabras "pactan y convienen" son declaración o expresión de un mero o simple pensamiento alusivas a aquel fin remoto, que no afecta a los pactos consignados después como parte dispositiva del contrato, única que vincula las voluntades de los contratantes.

Quinto. Que en el encabezamiento del repetido documento contractual se dice textualmente "y a fin de que los terrenos que las señoras M. poseen de su finca M. B., con fachada a la calle G., puedan tener también fachada en la calle de la Industria el día que ésta se abra en aquel trozo, pactan y convienen...", palabras que revelan un nexo indiscutible entre los pactos que a continuación siguen y la finalidad que tales pactos tienen, finalidad que no es meramente el propósito, ventaja o deseo que

cada parte contratante se proponga conseguir mediante el contrato, según sus cálculos o preferencias personales, que pueden lograr o no en virtud de circunstancias ajenas al acto contractual, sino que se expresa como fin del contrato mismo, sin que, por tanto, pueda separarse de él, en cuanto es revelación de la voluntad común de los contratantes, determinante del alcance y sentido de los pactos, que precisamente se han establecido para cumplir esa manifiesta finalidad, por lo que no puede ésta calificarse de fin remoto, en el sentido que da a tales palabras el Tribunal *a quo*.

Sexto. Que a la vista de los términos del contrato y ahondando en la voluntad de sus otorgantes, es indudable que lo que aquél protege es el interés de las dueñas de los terrenos con fachada a la calle G, en adquirir parcelas que puedan tener en su día fachada a la calle de la Industria, pues establece una conexión entre ambas circunstancias unificadas en un mismo interesado propósito, que era el de que los terrenos que por la *consabida compra se adquirieran formaran, por agregación al que poseían, una unidad que ostentara fachadas a las dos calles mencionadas; pero declarado por la Audiencia como hecho probado que las demandantes han enajenado los terrenos de su propiedad que al tiempo de otorgar el repetido contrato tenían en su posesión colindantes con los que se proponían adquirir mediante aquél, no es posible ya obtener el fin perseguido con el convenio concertado, según la voluntad de las partes en el mismo manifestada, y lo que ahora con la interpretación de la demanda se ha pretendido es otra cosa diferente, puesto que se trata de adquirir de los demandados una finca independiente que, aunque linde con la calle de la Industria, si se abriera, no podrá también tener fachada a la de G., que una y otra cosa es la que se propusieron los contratantes, por lo que debe apreciarse que, a causa de dicha enajenación, ha dejado de existir la condición motriz de la voluntad contractual determinante del derecho de las actoras a exigir el cumplimiento de lo pactado, por desaparición de la base en que se asentaba, que era la tenencia en poder de aquéllas de los terrenos que, por agregación de los que se adquirieran, formarían la unidad predial con las características pretendidas en cuanto a sus linderos, y habiéndolo entendido de modo distinto la Sala de instancia ha incurrido en error con infracción de los preceptos que se indican en el primer motivo del recurso, motivo que, por lo tanto, procede ser estimado.*

Séptimo. Que por la estimación del primer motivo del recurso, se hace innecesario el examen de los dos restantes, por la conexión que con aquél tienen.

FALLO.—Ha lugar.

COMENTARIO

En el aspecto procesal nada nuevo dice la sentencia en examen, que se limita a recoger la doctrina sentada por las anteriores sentencias de 29 de abril de 1926, 30 de noviembre de 1929, 24 de octubre de 1933 y 8 de julio de 1940, respecto al problema de la interpretación de los nego-

cios jurídicos, llevada a la casación como *quaestio juris*, al amparo del número 1.º del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento civil.

En el aspecto civil, en cambio, contiene pronunciamientos interesantes que conviene esclarecer.

El Tribunal Supremo, siguiendo una plausible tendencia, decide la cuestión objeto del recurso de la forma más equitativa, guiado por la idea de la justicia, sin preocuparse excesivamente del fundamento técnico-jurídico de su fallo. Ciertamente, no es misión del juzgador el formular conceptos, tarea que corresponde al intérprete, sino la de aplicarlos en los casos concretos sometidos a su apreciación.

La justicia del fallo resulta de dos consideraciones que se desarrollaron ya en la vía de instancia: la de la indeterminación del plazo de vigencia del contrato, pasados los primeros quince años de la vida del mismo, si se estima concluido puramente, sin condición alguna, y la falta de reciprocidad de derechos y obligaciones para este segundo período, en contraposición a la que se daba en el primero, que hace que el cumplimiento del contrato quedara al arbitrio de una de las partes contratantes, en manifiesta contradicción con lo dispuesto en el artículo 1.256 del Código civil. Añádase a esto la injusta consecuencia a que se habría llegado en el supuesto de admitir el recurso y de seguir el criterio, excesivamente formalista, del Tribunal de instancia: las demandantes hubieran obtenido de los demandados por un precio cada vez más desactualizado, por el transcurso ilimitado del tiempo, una finca independiente totalmente ajena al intento contractual de las partes, que no fué otro que el de suministrar una mejor salida a unos terrenos inferiores colindantes, que ya se habían enajenado en la fecha de la interposición de la demanda.

Para resolver con justicia la cuestión debatida en el pleito, se hacía, pues, necesario limitar de algún modo los efectos del contrato. En la primera instancia se absolvió a los demandados, alegando que no se habían cumplido las condiciones que al efecto de la ejecución del aludido contrato se pactaron. En la segunda instancia se condenó a los demandados a cumplir el contrato, sin duda alguna por estimar que era excesivo admitir la existencia de una condición suspensiva no pactada claramente como contenido de la voluntad de las partes, relegando a la categoría de mero motivo, jurídicamente irrelevante (*fin particular* o *fin remoto* del contrato, por oposición al *fin próximo* o *causa eficiente* del mismo), las palabras que expresaban la finalidad que aquéllas se propusieron y que se contenía en el preámbulo del documento privado en el que se plasmó el negocio de autos.

El Tribunal Supremo, muy ponderadamente, evita uno y otro extremo. Ni afirma de modo tajante la existencia de una condición expresa, como pretendía la parte recurrente, ni niega relevancia jurídica a la finalidad concreta, claramente expresada por la voluntad de las partes. Por eso habla del fin del contrato mismo, revelador de la voluntad común de los contratantes, de una manifiesta finalidad que no puede calificarse de fin remoto, de condición motriz de la voluntad contractual, y hasta de la base en que se asienta el convenio.

¿Cuál será, pues, la naturaleza de esa finalidad que tiene alcance jurídico?

En primer lugar, no es el “fin próximo” que todos los compradores o el comprador abstracto se propone en la celebración del contrato, o, dicho de otro modo, no es la causa del contrato o la “causa eficiente” del mismo, que para el comprador, como dice la sentencia de instancia, consiste en adquirir la cosa comprada. Ni tampoco es el mero motivo jurídicamente irrelevante, es decir, empleando las mismas palabras de que el Tribunal Supremo se sirve en la sentencia anotada, el propósito, ventaja o deseo que cada parte contratante se propone conseguir mediante el contrato, según sus cálculos o preferencias personales, que se pueden lograr o no en virtud de circunstancias ajenas al acto contractual.

¿Será entonces una presuposición?¹ Por presuposición se suele entender—nos dice Messineo²—una especie de condición no del todo desenvuelta, o, más exactamente, un motivo particularmente relevante (puesto que determina la voluntad), si bien no elevado a la categoría de condición: motivo que opera sobre uno de los contratantes, con previsión de determinados efectos del contrato y al cual subordina su propia declaración. Como tal, la presuposición no forma parte del contenido del negocio; pero si era también conocida por la otra parte, provocaría la resolución del convenio cuando no se realizase lo previsto, que es precisamente en lo que la presuposición estriba.

Aparte de las numerosas críticas contra la admisibilidad de esta figura, que pusieron de relieve sobre todo la circunstancia de ser la presuposición ajena al contenido del contrato y el peligro que implica para la certeza de las relaciones jurídicas³, la referida institución se adapta mal al caso de autos, porque en éste se trata de una finalidad o motivo común a ambas partes, que además está inserto en el contenido del contrato, formando parte de la declaración de voluntad, y tampoco explicaría el fallo del Supremo, que no decreta la resolución del negocio, sino la imprescindencia de su ejecución, por estar en cierto modo condicionada y no haberse verificado el evento previsto.

Pero el concepto de la presuposición ha sufrido correcciones y nuevas adaptaciones que le desvían de su primitiva fórmula, y que nos será útil recordar.

Oertmann⁴ propuso el concepto de fundamento o base del negocio (*Geschäftsgrundlage*) o la superveniencia de determinadas circunstancias, representaciones que salen a la superficie durante la conclusión del negocio

1. La elaboración originaria del concepto pertenece, como se sabe, a WINDSCHIED (*Pandectæ*, §§ 97-100).

2. *Dottrina generale del contratto*, 3.ª ed., Milán, 1948, pág. 130.

3. Ultimamente, BERTI (*Teoría del negocio jurídico*, Turín, 1943, pág. 333) ha dicho que repugna al sentido de claridad y responsabilidad que debe dominar la autonomía privada en una concepción rigurosa y objetiva. Sin embargo, como objeto MESSINEO (op. et loc. cit.), la presuposición no es extraña a la conciencia jurídica general y no se le puede negar tan rotundamente ingreso en el sistema de derecho.

4. *Die Geschäftsgrundlage*, Leipzig, 1921.

y que son reconocidas e incontestadas por la otra parte, hasta el punto que sobre la base de las mismas se levanta la voluntad negocial.

Locher⁵, partiendo de la presuposición, elaboró el concepto de "fin u objetivo ("scopum") del negocio" ("geschäftszweck"), como algo que es común a las dos partes y, por lo mismo, necesariamente presente a las mismas en la conclusión del contrato.

A estas dos últimas formulaciones se ha objetado con razón⁶ que la base o el "scopum" sólo pueden tener influencia sobre el contrato cuando, al menos, se eleven a la categoría de condición tácita

En el caso que nos ocupa, no cabe duda de que en el ánimo de las partes estuvo presente la idea de una condición tácita que no llegó a formularse de modo expreso, pero que en sus elementos fundamentales fué llevada al contenido del negocio, de tal forma que fácilmente puede efectuarse su reconstrucción.

Y esto es lo que ha hecho el Tribunal Supremo al interpretar rectamente el verdadero querer de los contratantes. El propósito de ellos era que los terrenos que por la consabida compra se adquirieran formasen, por agregación a los que se poseían, una unidad que ostentara fachadas a las dos calles de G. y de la Industria, esta última por abrir. Vendidos los terrenos por las demandantes y no abierta aun la calle de la Industria, faltaron los presupuestos de hecho necesarios para poder exigir la compra, aun pasados los quince años de vigencia del contrato. Las actoras, como se dice en uno de los considerandos, no podían exigir el cumplimiento de lo pactado por desaparición de la base en que se asentaba, que era el que éstas conservasen en su poder los terrenos que por agregación de los que se adquirieran formarían la unidad predial, con las características pretendidas en cuanto a sus linderos, uno de los cuales estaba aún en potencia.

De otra suerte, se adquiría de los demandados una finca independiente, que, aunque lindase con la calle de la Industria si llegara a abrirse, no podría tener también fachada a la calle G.; y una y otra cosa se propusieron los contratantes.

Creemos que en esta sentencia la Sala ha hecho aplicación más bien del concepto de "fin del negocio" ("Geschäftszweck") que del concepto de fundamento o base del mismo ("Geschäftsgrundlage"), como se desprende del quinto considerando: "En el encabezamiento del repetido documento contractual se dice textualmente "y a fin de que los terrenos que las señoras M. poseen en su finca M. B., con fachada a la calle G., puedan tener también fachada en la calle de la Industria el día en que ésta se abra en aquel trozo, pactan y convienen...", palabras que revelan un nexo indiscutible entre los pactos que a continuación siguen y la finali-

5. *Geschäftsgrundlage und Geschäftszweck*, en "Archiv für die civilische Praxis", vol. 121 (1925), pág. 16.

6. LEONHARD: *Allgemeines Schuldrecht des B. G. B.*, vol. I, pág. 418; cfr. además, GIORGIANI: *Negozi giuridici collegati*, en "Rivista italiana per le scienze giuridiche", 1937, páginas 65 y sigs. de la separata; OFFO: *Contratti parasociali*, Milán, 1942, págs. 78 y sigs., y *Adempimento e liberabilità*, Milán, 1947, pág. 174, nota 2.

dad que tales pactos tienen, finalidad que se expresa como fin del contrato mismo, sin que, por tanto, pueda separarse de él en cuanto es revelación de la voluntad común de los contratantes, determinante del alcance y sentido de los pactos, que precisamente se han establecido para cumplir esa manifiesta finalidad, por lo que no puede ésta calificarse de fin remoto en el sentido que da a tales palabras el Tribunal a quo".

Las notas características, entresacadas de los varios considerandos, son, a nuestro juicio, éstas:

1.^a Se trata de una finalidad que no es el mero *motivo* ni la *causa* eficiente del negocio, sino el *fin* u objetivo del contrato.

2.^a Constituye un *mismo interesado propósito* de las partes contratantes, que, por lo tanto, es *común* a entrambas.

3.^a Dicho *fin* es *inseparable* del acto contractual y de los pactos establecidos, que resultan así *condicionados* en su sentido y alcance por la posibilidad o imposibilidad de obtener el fin perseguido con el convenio concertado.

4.^a Actúa como *condición motriz* de la voluntad contractual.

5.^a Trátase de una finalidad *manifestada*, que resulta del contenido del negocio.

Por último, conviene insistir en que este *fin del contrato* tiene relevancia jurídica precisamente porque se eleva, al menos, según el querer de las partes, a la categoría de una condición tácita.

Es cierto que el Tribunal Supremo no llegó a definir el concepto—no era esa su misión—; pero, como hemos visto, suministra los datos necesarios para su reconstrucción doctrinal. Con ello muestra también una tendencia de adaptación instrumental de los conceptos más modernos, inspirada por un fuerte sentido de la justicia del caso concreto, digna de las mejores alabanzas.

Juan JORDANO BAREA